

ДОСВІД

Ноу-хау від «Оберегу»

«ВЕЧІРКА» ЗНАЙШЛА У КИЄВІ БУДИНОК, ДЕ КВАРТПЛАТА НЕ ЗРОСТАЄ, А, НАВПАКИ, МЕНШАЄ

Петро ЗУБЕНКО,
Микола ПАЦЕРА

Ще три роки тому, напевне, будинок на вулиці Миколи Бажана, 16 ні зовні, ні зсередини нічим не вирізнявся від сотень решти столичних багатоповерхівок. Люди платили немалі кошти за обслуговування будинку, а поміж себе обурювалися за що? Бо доброї половини з того переліку послуг, що їм пропонувалися, ніхто не бачив.

Куди йшли їхні внески, керівництво ОСББ пояснювати не хотіло. Коли ж терпець урвався, мешканці будинку зібрали загальні збори і замінили менеджмент. Керувати будинком співвласники довірили Валерію Нікітченку, юристу за фахом, який допомагав розкормувати ситуацію. Стан будинку він знав як ніхто, адже проживав у ньому з моменту заселення у 2004 році.

– Я й гадки не мав, що таке ОСББ, хто і чим у ньому займається, – відверто зізнається Валерій Нікітченко. – Очоловав адвокатське об'єднання. Але з'явився, якщо так можна сказати, внутрішній стимул: інші можуть, то чому не я?

До управління будинком Валерій приступив 2014-го. Рік з гаком пішов на погашення боргів, що залишилися у спадок від старого керівництва. Адже на момент «передачі ключів» від одного менеджменту до іншого вони досягли астрономічної суми – понад півтора мільйона гривень. Провели аудит та інвентаризацію. І тільки після цього розпочали процес модернізації будинку, який успішно триває і нині.

Коли заходиш на подвір'я цього 422-квартирного будинку, неначе потрапляєш на територію якогось престижного санаторію. Двір обнесено ажурною огорожею, він по-хазяйськи доглянутий, засаджений деревами та квітами, з чистенькими асфальтовими та вимощеними плиткою тротуарами і навіть... пішохідною розміткою через дворовий проїзд. Неповдалі від посту охорони в тінні екзотичних дерев – справжня зона відпочинку з невеликим фігурним басейном для рибок. Біля під'їздів декоративні кущі та квіти, встановлено зручні лавочки, ще кращі – з навісами від дощу – навколо дитячого майданчика. А він тут чи не найбільший і найоригінальніший у столиці з численними гірками, каруселями, гойдалками та іншими атракціонами для дитячих забавок. Тож і не дивно, що малечу сюди приводять з усіх навколишніх будинків.

– Почали з вирішення питань безпеки, – пригадує голова правління ОСББ з красивою назвою «Оберіг на Позняках». – Перш за все відремонтували і налагодили роботу системи пожежогасіння, укомплектували будинок пожежними рукавами і вогнегасниками, відремонтували та відреставрували ліфти. У них, а також у вестибюлях і під'їздах встановили систему відеонагляду. Якщо раніше будинок нагадував прохідний двір, то тепер прибудинкова територія огорожена парканом. По периметру



Фото Миколи ПАЦЕРА

вздовж усього паркану встановлені камери відеонагляду.

На другому місці після системи безпеки у плані дій нового керівника стояли питання економії. Установлення теплового насоса дозволило цілодобово мати гарячу воду. Своя свердловина – налагодити полив і бути незалежним від водопостачальників. Перебудова роботи насосної станції – заощадити близько десяти відсотків енергопостачання.

Аби в прямому сенсі відшукати усі шпарини, крізь які «утікає» тепло, а отже й гроші мешканців, необхідно було провести енергоаудит будинку. Він і підказав «слабкі місця», через які втрачається тепло: вікна і двері у місцях загального користування, підвальне приміщення. Недоліки вдалося усунути завдяки міській програмі «70 на 30». Усі проблемні вікна і двері замінили на енергозберігаючі. Отриманих коштів вистачило ще й на заміну освітлювальних приладів на діодні з датчиками руху, що також на третину знизило енергоспоживання будинку.

Отриманих коштів вистачило ще й на заміну освітлювальних приладів на діодні з датчиками руху, що також на третину знизило енергоспоживання будинку

– А цього року ми взяли участь у конкурсі й виграли грант, отримали додаткове фінансування з міста, – каже Валерій Нікітченко. – І в рамках цього проекту будемо утеплювати весь фасад будинку, зробимо його герметичним і енергоефективним. Плануємо заміну вхідної групи дверей на енергозберігаючі у вестибюлі. Також планується модернізація опалювальної системи й установка системи «Гольфстрім», яка на третину забезпечить автономність опалення за рахунок акумуляторів, що працюватимуть від електроенергії за нічним тарифом.

Уперше в Україні «Оберіг на Позняках» має намір встановити в усьому будинку систему локаторів-розподільвачів тепла, простіше кажучи – лічильників на батареї. У будинку вертикальна система розташування опалення, яка не дає можливості встановити лічильники тепла на квартири. Як наслідок в ОСББ дійшли до необхідності встановити лічильник на кожну батарею, з можливістю регулювання, що дозволить кожному мешканцю відрегулювати потрібну температуру в кімнаті.

Насправді, це не лічильник, а об'єднання, яке за допомогою певного програмного забезпечення уможливує зчитувати через радіосигнал інформацію про температуру теплоносія в батареї, температуру повітря в кімнаті та, в підсумку, розрахувати фактичне споживання тепла саме цією батареєю. Отже, встановивши регулятор перед батареєю, можна буде диференційовано оплачувати тепло, що споживається. Сьогодні ж загальна сума за опалення розбивається на всіх за метражем.

– Система чудова, – розмірковує Валерій Нікітченко, – якби не одне маленьке «але» – споживає занадто багато електроенергії. Та коли зробимо все, що запланували, розраховуємо зменшити загальне теплоспоживання будинку з 1000 Гкал до 400 Гкал. Цього року ще будемо «догріватися» за рахунок міста, а вже наступного встановимо вітряну електростанцію та сонячні батареї на дах і на території будинку, що дозволить отримати електроенергію, якої сьогодні не вистачає, на живлення опалювальних систем. Тобто, у планах – перейти на повну автономність.

Звідки ж брати гроші на подібне диво? В ОСББ усе підрозуміли. Якщо платити із власного гаманця, то справді вийде дуже дорого. А якщо за програмою «70 на 30», то 70 відсотків з самого початку платить місто, на решту, 30 відсотків, можна прокредитуватися в банку, і як наслідок – з цієї суми 40 відсотків компенсують з Фонду енергоефективності, а 30 відсотків компенсує місто. Відтак зі 100 відсотків вартості модернізації будинку заплатити лише 15 відсотків, та й ті – протягом 5 років! А за розрахунками економії модернізації, витрачені кошти відіб'ються вже у перший опалювальний сезон. Не збільшуючи витрат, мешканці отримають модернізований будинок.

І наостанку – про тариф за обслуговування будинку і прибудинкової території. Становить він 2,98 грн за квадратний метр. І навіть із внесками до Фонду розвитку будинку та ремонтного фонду – по гривні у кожен – нижчий, ніж у будинках, де немає ОСББ. З тією лише різницею, що звичайний ЖЕК часто бере кошти за послуги, які не надаються. А в «Оберезі» кожна гривня йде за цільовим призначенням. Проводяться тендери, обирається максимально раціональне співвідношення «ціна-якість». Але й це не межа. Найближчим часом його планують переглянути у бік... зниження.



Де поставити пам'ятник Петлюрі?

Місяць тому «Вечірка» вже повідомляла читачам, що в найближчі два роки в Києві на честь 100-річчя подій Української революції 1917-1921 років планується звести два нових пам'ятники – монумент Соборності та пам'ятник Симону Петлюрі. Цей факт коментує старший науковий співробітник Інституту історії НАН України, член Президії Національної спілки краєзнавців, кандидат історичних наук **Володимир Милько**.

– Володимире Івановичу, про Симона Петлюру написано чимало, але ніхто не знає, де він жив у Києві?

– Симон Петлюра більшу частину свого життя прожив у Полтаві або за межами України (Росії, Польщі, Франції), тож із Києвом, за винятком нетривалих візитів, він був тісно пов'язаний лише в період Української революції. Серед київських адрес, пов'язаних із ним, у першу чергу, варто назвати будівлі УЦР (тепер – Будинок учителя, вул. Володимирська, 57), Генерального секретарства військових справ (вул. Б. Хмельницького, 11), готелю «Прага» (вул. Володимирська, 36) – тут він з дружиною та донькою проживав із середини 1917 – до середини 1918 рр. Ця пам'ятка архітектури сьогодні перебуває у занедбаному стані. Крім того, у 1907–1908 рр. С. Петлюра проживав у будинку по вул. Володимирській, 78. Тут же розмішувалася редакція газети «Слово», яку він редагував. Можна ще згадати Лук'янівську в'язницю (вул. Дегтярівська, 13), де С. Петлюра сидів чотири місяці у 1918 р.

Тобто, вже є привід для встановлення крім пам'ятника й меморіальних дощок.

– Але одна спроба встановити в Києві пам'ятник Петлюрі вже була... Чи відомо, чому вона закінчилася нічим?

– Так, у 2005 р. Президент Вік-тор Ющенко підписав Указ «Про увічнення пам'яті видатних діячів УНР і ЗУНР», яким, серед іншого, передбачалося зведення пам'ятника Петлюрі. Цей задум не було реалізовано з політичних мотивів – боротьби між виконавчою та законодавчою гілками влади, незацікавленості уряду й місцевої влади й активного спротиву комуністів і регіоналів...



– Як вважаєте, нова спроба виявиться вдалою?

– Враховуючи тривалість процедури (підготовка документації, проведення конкурсу проектів і громадського обговорення, виготовлення і т.ін.) у наступному році він навряд-чи з'явиться, а за бажання громадськості та влади – у 2019 р. цілком реально. До речі, тоді ж виповниться 140 років з дня народження Симона Петлюри.

– Якщо Київрада ухвалить позитивне рішення, де саме, на вашу думку, може постати пам'ятник Головному отаману?

– Симон Петлюра – відомий державний і військовий діяч і, безумовно, пам'ятник йому потрібен, і жодних аргументів проти цього в незалежній Україні не може бути. Місце його встановлення, на мою думку, має вирішитися в результаті громадського обговорення киянами. Очевидно, що й місце під пам'ятник має бути пов'язане з його біографією, та, зважаючи на масштаб персоналії, – у центрі столиці.

Симон Петлюра – відомий державний і військовий діяч і, безумовно, пам'ятник йому потрібен, і жодних аргументів проти цього в незалежній Україні не може бути

Можливо, це буде перетин бульвару Шевченка або з Володимирською (як планувалося раніше), або з вулицею Симона Петлюри (колишньою Комінтернівською). У цьому випадку він «замінить» Миколу Щорса.

Є прихильники його встановлення на площі біля входу на станцію метро «Арсенальна», оскільки завод «Арсенал» був центром збройного повстання, організованого більшовиками проти УНР в січні 1918 р. і яке було локалізоване українськими військами, в тому числі, й під керівництвом С. Петлюри. Втім, історичне значення саме цього місця в житті Отамана є мізерним.

Бесіду вела
Юлія КОЛЕСНИКОВА